

OGGETTO:	AMBITO PA4 VIA NOVELLA 1 - CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 7 GIUGNO 1984 A ROGITO NOTAIO LUISA MORETTI REPERTORIO N. 29630/4349 - APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO INTEGRATIVO
-----------------	--

IL C O N S I G L I O C O M U N A L E

Premesso che:

che, con convenzione ai sensi dell'art. 35 – comma 7 – della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, in data 7 giugno 1984 n. 29630/4349 di repertorio a rogito notaio Luisa Moretti di Paderno Dugnano, registrata a Desio il 22 giugno 1984 al n. 3354 serie 1V, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2 il 3 luglio 1984 ai n.ri 45291/36251, il Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare – C.I.M.E.P. – e il COMUNE DI PADERNO DUGNANO ebbero a concedere, sotto condizione sospensiva dell'acquisizione dell'area medesima, alla società "COOPERATIVA EDIFICATRICE UGUAGLIANZA società cooperativa a responsabilità limitata" con sede in Paderno Dugnano, codice fiscale 03268360157, per la durata di anni 90 (novanta) a decorrere dalla data di stipulazione della convenzione medesima, il diritto di superficie sull'area residenziale sita in comune di PADERNO DUGNANO a parte del lotto PA/4-34, di circa mq. 4040 reali e di mq. 4030 catastali, allora catastalmente identificata, giusta tipo di frazionamento in data 9 maggio 1984 prot. n. 27/84, al foglio 40 (quaranta), mappale 271 (duecentosettantuno) di ha 0.24.80, mappale 272 (duecentosettantadue) di ha 0.11.90, mappale 274 (duecentosettantaquattro) di ha 0.03.60 e mappale 10 (dieci);

- che su detta area, la società sopra indicata, in attuazione delle concessioni edilizie rilasciate dal comune di Paderno Dugnano in data 2 giugno 1983 prot. n. 8129/83/mf e successive varianti in data 31 luglio 1985 prot. n. 13882/85, in data 6 marzo 1986 prot. n. 4490/86, in data 25 agosto 1986 prot. n. 17275/86 e in data 15 aprile 1987 n. 7420/86 (pratica edilizia n. 6/83), ebbe a realizzare un edificio residenziale di tipo economico popolare di cinque piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato, avente accesso da via Novella n. 1;

- che il fabbricato è stato introdotto nelle mappe di catasto terreni con denuncia di cambiamento registrata all'U.T. di Milano in data 28 novembre 1984 n. 085379, a seguito del quale i mappali 272 (duecentosettantadue), 274 (duecentosettantaquattro) e 10 (dieci) sono stati accorpati nell'unico mappale 271 (duecentosettantuno), individuante il fabbricato con l'annessa area cortilizia;

- che con tipo mappale registrato all'U.T. di Milano in data 22 giugno 2009 prot. n. 522597, dall'unico mappale 271 (duecentosettantuno) è stata stralciata l'area al mappale 376 (trecentosettantasei) di ha 0.01.90;

- che, da successivi accertamenti effettuati in loco, è emerso che, in fase di realizzazione del fabbricato sopra descritto è stata interessata dall'intervento una superficie superiore rispetto a quella concessa in diritto di superficie con la convenzione sopra citata e nello specifico destinata alla realizzazione del corsello delle autorimesse, il quale risulta insistere su area di proprietà comunale, a parte dei mappali 102 (centodue), 226 (duecentoventisei) e 398 (trecentonovantotto);

- che, dagli accertamenti effettuati, è altresì emerso che l'area occupata dal parcheggio pubblico e dal marciapiede prospettante via Novella, a parte dei mappali 271 (duecentosettantuno) e 376 (trecentosettantasei) risulta insistere su area di proprietà superficiaria ed assegnata al Condominio;

Fermo restando che – nell'ambito dell'intervento – la volumetria e gli altri parametri urbanistici, sono rimasti invariati;

Ritenendo necessario procedere ad un allineamento dello stato dei luoghi e del relativo regime giuridico in data 10 ottobre 2024 veniva redatta perizia estimativa -registrata con protocollo nr.65009/2024 il 14/10/2024 al Tit.6 Clas.4 Fasc.2 dall'architetto Maria Grazia Belcaro su incarico del COMUNE DI PADERNO DUGNANO- con la quale:

- veniva determinata in mq. 371 la superficie dell'area di proprietà comunale ubicata a nord del fabbricato in oggetto ed utilizzata come accesso ai box, attribuendo alla stessa un valore di Euro 70,00 (settanta virgola zero zero) al mq., per un totale complessivo di Euro 25.970,00 (venticinquemila novecentosettanta virgola zero zero);

- veniva determinata in mq.242 la superficie dell'area, di proprietà superficiaria del condominio, ubicata a sud del fabbricato ed attrezzata a marciapiede e parcheggio pubblico attribuendo alla stessa un valore di Euro 70,00 (settanta virgola zero zero) al mq., per un totale complessivo di Euro €. 16.940,00 (sedicimilanovencentoquaranta/00);

Sulla base della perizia effettuata, si ritiene corretto procedere ad una permuta delle aree di proprietà comunale a fronte della cessione da parte del condominio al patrimonio comunale dell'area destinata ad attrezzature pubbliche con congruaggio dell'importo di € 9.030,00 di differenza tra il valore delle aree di proprietà comunale e le aree di proprietà superficiaria del condominio;

Per la corretta individuazione delle aree oggetto di permuta è stato presentato all'U.T. di Milano in data 7 novembre 2025 il tipo frazionamento prot. n. 0736201 e il tipo mappale prot. n. 0736202, a seguito del quale il mappale 398 (trecentonovantotto) di ha 0.03.09 è stato frazionato nei mappali 479 (quattrocentosettantanove) di ha 0.01.58, 480 (quattrocentoottanta) di ha 0.01.17 e 481 (quattrocentoottantuno) di ha 0.00.34, il mappale 102 (centodue) di ha 0.05.80 è stato frazionato nei mappali 482 (quattrocentoottantadue) di ha 0.00.88, 483 (quattrocentoottantatre) di ha 0.03.72, 484 (quattrocentoottantaquattro) di ha 0.01.20, il mappale 226 (duecentoventisei) è stato

frazionato nei mappali 485 (quattrocentottantacinque) di ha 0.01.93, 486 (quattrocentottantasei) di ha 0.13.34, 487 (quattrocentottantasette) di ha 0.02.17, 488 (quattrocentottantotto) di ha 0.03.69, 489 (quattrocentottantanove) di ha 0.14.17, il mappale 271 (duecentosettantuno) di ha 0.36.53 è stato frazionato nei mappali 490 (quattrocentonovanta) di ha 0.00.52 e 271 (duecentosettantuno) di ha 0.36.01, il mappale 376 (trecentosettantasei) di ha 0.03.97 è stato frazionato nei mappali 491 (quattrocentonovantuno) di ha 0.01.64 e 492 (quattrocentonovantadue) di ha 0.00.43, indi il mappale 487 (quattrocentottantasette) ha accorpato i mappali 481 (quattrocentottantuno) e 484 (quattrocentottantaquattro), diventando della nuova consistenza di ha 0.03.71;

Dato atto che il geom. David Vincenzo dello studio Strada srl in qualità di amministratore del Condominio di Via Novela 1 ha trasmesso con pec prot. n. 23377/2026 del 02/04/2026 verbale di assemblea condominiale in cui l'unanimità dei presenti -essendo gli stessi i naturali successori della cooperativa Edificatrice, che oggi non è più soggetto giuridico esistente- davano mandato all'amministratore stesso per l'espletamento di tutte le operazioni necessarie alla regolarizzazione dell'utilizzo improprio delle superfici non ricadenti nell'ambito del piano attuativo a fronte di cessione al Comune delle aree di pubblico interesse sopra indicate;

Considerato altresì che la sopra richiamata convenzione CIMEP, pone in capo al Consiglio Comunale la competenza per la determinazione della penale compresa tra un minimo del 1% ad un massimo del 7% dell'importo delle opere eseguite da determinarsi in base all'entità ed alla importanza delle violazioni o inadempimenti;

Posto che l'ufficio tecnico ha determinato in €. 25.970,00 (venti-cinquemila novecentosettanta virgola zero zero) il valore delle opere eseguite in difformità e ha altresì determinato proporzionalmente all'entità della difformità riscontrata la percentuale del 7% da applicare a suddetto valore addivenendo all'ammontare della pena pecuniaria in €. 1.817,90 (milleottocentodiciassette/00).

Considerato infine che la suddetta proposta riveste carattere di interesse pubblico perché permette di regolarizzare la convenzione stipulata, consentendo la futura trasformazione dei singoli immobili assegnati in diritto di superficie in proprietà piena, che diversamente non sarebbe possibile;

Ritenuto, pertanto, di approvare lo schema di atto integrativo della convenzione richiamata in premesse;

Preso atto dei pareri in merito formulati dal Direttore del Settore interessato e dal Direttore del Settore Economico-Finanziario, patrimonio e servizi per la digitalizzazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del decreto legislativo 18 Agosto 2000, n. 267, come risultano dall'allegato inserito nel presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

Con il seguente esito della votazione per alzata di mano proclamato dal Presidente:

- presenti n.
- astenuti n.
- votanti n.
- favorevoli n.
- contrari n.

D E L I B E R A

- 1) Stante le premesse, di approvare lo schema di atto integrativo (allegato 1) alla convenzione sottoscritta con la "COOPERATIVA EDIFICATRICE UGUAGLIANZA società cooperativa a responsabilità limitata" in data 7 giugno 1984, n. 29630/4349 di repertorio a rogito notaio Luisa Moretti di Paderno Dugnano, avente ad oggetto l'attuazione del lotto PA/4-34 avente i contenuti in premessa esplicitati, (Allegato 1 che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione) e pertanto formulando assenso :
 - alla cessione del diritto di superficie, alle medesime condizioni originarie di convenzione e per la durata determinata dall'originaria convenzione, del mappale 487, pari a mq.371, dal valore attribuito di Euro 25.970,00 (venti-cinquemila novecentosettanta virgola zero zero) dal Comune al condominio;
 - all'acquisizione da parte dell'Ente della proprietà superficiaria del mappale 490 pari a mq. 52 e mappale 376 pari a mq. 190, per una superficie complessiva di mq. 242, dal valore attribuito di Euro 16.940,00 (sedicimilanovecentoquaranta/00) ;
 - al riconoscimento, a titolo di congruaggio del valore di stima delle aree oggetto di permuta, della somma di € 9.030,00 (novemilatrenta/00) dovuta dal condominio a favore del Comune di Paderno Dugnano;
- 2) Di determinare altresì l'applicazione della penale prevista all'art. 11, lett. b) della convenzione, nella percentuale del 7% del valore un per un importo relativo alla sanzione di €. 1.817,90 (milleottocentodiciassette/00) a carico di tutti i proprietari successori alla Cooperativa Edilizia e aventi causa;
- 3) Di dare mandato al Direttore del Settore Pianificazione Urbanistica, Ambiente e Sviluppo locale a procedere con l'assunzione degli atti conseguenti;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il 4° comma dell'art. 134, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Con il seguente esito della votazione per alzata di mano proclamato dal Presidente:

- presenti n.
- votanti n.
- favorevoli n.
- contrari n.
- astenuti n.

DELIBERA

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.